

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١/٨

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة (٣٠,٩٩٨) فدان

بمنطقة الجمعيات بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك»

والصادر لها القرار الوزاري رقم ٢٤٥ بتاريخ ٢٠١٧/٤/١

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات

البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٢٣٠٦٥) بتاريخ ٢٠١٥/٩/٨ بإسناد بيع قطعة الأرض

رقم (٤) بمنطقة الجمعيات بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر لشركة السادس من أكتوبر

للتنمية والاستثمار "سوديك" لإقامة نشاط (عمرانى متكامل - عمارات)

بمساحة ٣٠,٧٦ فدان ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ لقطعة الأرض رقم (٤) بمنطقة الجمعيات - التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر من جهاز مدينة ٦ أكتوبر والسادة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" بمساحة إجمالية ٣٠,٩٩٨ فدان ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٦/١/٢١ بين الهيئة وشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" لبيع قطعة الأرض رقم (٤) بمنطقة الجمعيات - التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٣٠,٩٩٨ فدان تحت العجز والزيادة لإقامة نشاط عمرانى متكامل - عمارات ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٤٥) بتاريخ ٢٠١٧/٤/١ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٣٠,٩٩٨ فدان بمنطقة الجمعيات بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة (٣٠,٩٩٨) فدان والمخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١٨ بالموافقة على طلب السادة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" بزيادة عدد الوحدات السكنية دون تغيير بالمساحات البنائية المعتمدة بمشروع الشركة بقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٣٠,٩٩٨ فدان بمنطقة الجمعيات بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى ما يفيد سداد مبلغ ٢٥٥٣٤٩ جنيهاً بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٤ نظير زيادة عدد الوحدات السكنية دون تغيير بالمساحات البنائية المعتمدة بمشروع الشركة بقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٣٠,٩٩٨ فدان بمنطقة الجمعيات بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر ؛ وعلى الطلب المقدم من السادة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" الوارد برقم (٤١٧٦١٠) بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢١ مرفقاً به المخطط التفصيلي المعدل للمشروع ومرفقاً به لوحة مبين عليها التعديل المطلوب ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" برقم (٤٢٠٨٢) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٤ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع والمنتهى إلى طلب السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى بتعديل المشروع ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٤٥٣٠٧) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٣ مرفقاً به اللوحات النهائية بعد المراجعة والتوقيع عليها من الجهاز متضمناً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٣٠ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛ وعلى التعهدات والتفويضات اللازمة للمشروع والمقدمة من الشركة (تعهد منطقة الخدمات - تعهد أن كافة التعديلات لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة - تعهد عدم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات المشروع الذى سيصدر بشأنه قرار وزارى معدل) ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٤) بمنطقة الجمعيات بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٩٩٨ , ٣٠ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل "عمارات" ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/١/٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٩٩٨ , ٣٠٠ فدان ، أى ما يعادل ٨٧٦ , ١٩٢ , ١٣٠ م^٢ (فقط مائة وثلاثون ألفاً ومائة واثنان وتسعون متراً مربعاً و٨٧٦/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" بمنطقة الجمعيات بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل "عمارات" وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢١/١/٢٠١٦ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن كافة التعديلات للمشروع محل هذا القرار لا تتعارض مع العقود المبرمة مع مالكى / قاطنى الوحدات السكنية بالمشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن ويتم إلغاء هذا القرار .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع طبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار وفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٨ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو

الوارد بكراسة الشروط .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بأحكام المواد (٢ ، ٣ ، ٧) من القرار الوزارى رقم (٢٤٥)

بتاريخ ٢٠١٧/٤/١

مادة ١٠ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ،

وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة

باستصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد تعديل المخطط التفصيلى

لقطعة الأرض رقم (٤) بمنطقة الجمعيات بالتوسعات الشمالية

بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة (٣٠,٩٩٨) فدان

والمخصصة للسادة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك»

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات)

مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٣٠,٩٩٨) فدان ، أى ما يعادل

٢١٣,١٩٢,٨٧٦ م^٢.

مكونات المشروع:

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١٥,٤١٣ فدان ، بما يعادل

٢٦٤٧٣٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٩,٧٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات ٢,٩٩١ فدان ، أى ما يعادل

١٢٥٦٠,٦٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٤,٦٦٥ فدان ، بما يعادل

١٩٥٩٣,٤٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٥,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٣,٦٦١ فدان ، بما يعادل

١٥٣٧٧,٥٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,٨١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة المساحات المفتوحة وممرات المشاة ٤,٢٦٨ فدان ، بما يعادل

١٧٩٢٨,١٥٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٣,٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي العمارات على مستوى المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٥,٤١٣ فدان ، بما يعادل ٢٦٤٧٣٣ م^٢ وتمثل نسبة (٤٩,٧٢ %) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول مساحات النماذج المعمارية التالية :

نماذج إسكان العمارات :

رقم النموذج	شكل النموذج	مساحة الدور الأرضي م ^٢	عدد الدور	عدد الوحدات في النموذج	نوع النموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحات الدور الأرضي م ^٢ * (٣٣)
A		462.5	4	8	6	40	2312.50
A'		462.5	4	8	7	56	3237.50
A' m		462.5	4	8	7	56	3237.50
B		684.5	4	16	8	128	5476.00
B m		684.5	4	16	8	128	5476.00
C		904	4	16	6	96	5424.00
D		473.5	4	8	2	16	947.00
E		782	4	16	4	64	3128.00
E m		782	4	16	4	64	3128.00
الإجمالي						648	32368.50

ثانياً - الاشتراطات البنائية للعمارات :

- ١ - لا تزيد المساحة المخصصة للأراضي السكنية على (٥٠ %) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٢ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على (٥٠ %) من مساحة أراضي الإسكان .
- ٣ - أقصى ارتفاع للعمارات (أرضي + ٣ أدوار متكررة + غرف مرافق الخدمات بدور السطح) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة بحد أقصى ١٥ م .

- ٤ - الردود : لا يقل عن ٨م بين العمارات وبعضها ٢م بين حد العمارة والرصيف للطرق الداخلية و٦م بين حد الرصيف والعمارة للطرق الخارجية .
- ٥ - أقصى كثافة مسموح بها لا تزيد على ١٢٠ فرداً/ فدان بالمشروع ، والكثافة المحققة بالمشروع ٩٠ ش/ ف .
- ٦ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل مكان انتظار لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٧ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل العمارات السكنية على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها (مخازن غير تجارية لخدمة المبنى - انتظار للسيارات ... إلخ) .
- ٨ - تتعهد الشركة بمسئوليتها الكاملة عن توفير المياه اللازمة لحمامات السباحة وأعمال تنسيق الموقع العامة .
- ٩ - الهيئة غير مسئولة عن توفير أى مرافق لحمامات السباحة .

ثالثاً - أراضى الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات ٢,٩٩١ فدان ، أى ما يعادل ٦٧,١٢٥٦٠م^٢ وتمثل نسبة (٩,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول الخدمات

المنطقة	المسطح 2م	المسطح بالفدان	نسبة البناء	الردود	الارتفاعات	ملاحظات
منطقة خدمات 1 (إدارى)	568.39	0.135	30%	6 أمتار	بدروم + أرضى + دورين	
منطقة خدمات 2 (تجارى)	634.07	0.151	30%	6 أمتار	بدروم + أرضى + دورين	
منطقة خدمات 3 (تجارى تحتوى على قاعة متعددة الأغراض)	3127.26	0.745	30%	6 أمتار	بدروم + أرضى + دورين	
منطقة خدمات 4 (ترفيهى)	4080.42	0.972	10%	6 أمتار	أرضى + أول	يسمح بعمل حمامات سباحة وملاعب أطفال ومنشآت خفيفة (أكشاك - برجولات)
منطقة خدمات 5 (ترفيهى)	3281.53	0.781	10%	6 أمتار	أرضى + أول	
منطقة خدمات 6 (مسجد)	833.00	0.198	30%		أرضى وميزانين	طبقاً لتلاشطات الفنية
غرف أمن	36.00	0.009				يسمح بعدد 4 غرف أمن بمساحة 9 أمتار للغرفة الواحدة وارتفاع 9 أمتار
الإجمالى	12560.67	2.991	-			

رابعاً - الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

- ١ - تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وفى حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع ، يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجنة المختصة بالهيئة وبعد أخذ الموافقات اللازمة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٣ - يتم الالتزام بالارتدادات من جميع الجوانب (أمامى - جانبى - خلفى) بما لا يقل عن ٦ أمتار داخل قطعة الأرض وكذا وبين المباني وبعضها وبين حد العمارات السكنية وأراضى الخدمات .
- ٤ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً لاشتراطات الهيئة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

مفوض عن الشركة

حسن محمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية بالمشروع (بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع بقطعة الأرض بحد أقصى ١٥ م ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ، على أن يستغل بالأنشطة المسموح بها .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات والمشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و(١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمبانى الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦ - تتولى شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى بقطعة الأرض عالىة ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد

المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١ - تلتزم الشركة بالتقدم لاعتماد وتنفيذ خدمات المشروع التى لم يتم تحديدها حالياً وكذا استصدار التراخيص والتنفيذ لتلك الخدمات خلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع وعدم المطالبة بأى مهلة إضافية نتيجة عدم تحديد نشاط تلك المناطق .

١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٣ - تلتزم الشركة بمسئوليتها الكاملة عن توفير المياه اللازمة لحمامات السباحة وأعمال تنسيق الموقع العام .

١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة/ وحدة سكنية بمنطقة الإسكان وبالنسبة للخدمات فيتم توفيرها طبقاً لاشتراطات الهيئة وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٥ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكراسة شروط المزايدة والرد على الاستفسارات .

(طرف أول)

(طرف ثانٍ)

(إمضاء)

مفوض عن الشركة

حسن محمد

